

房地产估价报告

估价报告编号：

粤美评报字 F21A014 (2021-FA017) 号

估价项目名称：

云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A103 商铺等共 45 宗房地产价值评估

估价委托人：

郁南县人民法院

房地产估价机构：

广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：

朱兴宏 4420070040

曾广扬 4420170056

估价报告出具日期：

二〇二一年四月二十三日

广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

公司地址：广州市天河区天河北路 28 号时代广场西座 1005 室

电话：020-38820120

传真：020-38820121 020-38820131 邮政编号：510620

致估价委托人函

郁南县人民法院：

承蒙委托，我对位于云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A103 商铺等共 45 宗房地产的价值进行估价，权利人均为云浮粤鑫房地产开发有限公司，房屋用途分别为商业营业用房、其他（含车房、车库等），建筑面积合计为 849.81 平方米；土地用途为城镇住宅用地，土地使用终止日期等未记载。

经征询估价委托人意见，设定价值时点为实地查勘日二〇二一年四月九日；估价目的是为贵院执行案件提供价值参考依据；价值类型为市场价值，市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循相关法律法规和制度政策，按照估价原则和估价程序，在实地查勘和市场调查的基础上，运用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象的估价结果如下：

云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A103 商铺等共 45 宗房地产，建筑面积合计为 849.81 平方米，在价值时点的评估价值合计为 RMB3,325,502 元（详见《估价结果明细表》），大写人民币叁佰叁拾贰万伍仟伍佰零贰圆整（该评估价值已包含土地使用权和建筑物的价值，未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项）。

特别提示：本估价报告中的分析、意见和结论受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制（详见本报告第二章），若估价的假设和限制条件发生变化，本估价报告应作相应调整或重新进行估价。

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年[即自 2021 年 4 月 23 日—2022 年 4 月 22 日止]。若报告使用期内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

法人代表：
(中国注册房地产估价师)
(中国注册土地估价师)

广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二一年四月二十三日

估价结果明细表

序号	估价对象	权利人	产权相关资料	房屋用途	土地使用情况	建筑结构	所在楼层	装修状况	使用现状	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (RMB 元)
1	云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A103 商铺	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	商业营业用房	不详	钢混结构	第 1 层	普通装修	对外出租	70.23	7,400	519,702
2	云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A201 小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他 (含车房、车库等)	不详	钢混结构	第 1 层	简单装修	不详	11.85	-	95,000
3	云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A202 小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他 (含车房、车库等)	不详	钢混结构	第 1 层	简单装修	不详	12.21	-	95,000
4	云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A203 小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他 (含车房、车库等)	不详	钢混结构	第 1 层	简单装修	不详	11.85	-	95,000
5	云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A204 小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他 (含车房、车库等)	不详	钢混结构	第 1 层	简单装修	不详	4.12	-	27,000
6	云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A205 小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他 (含车房、车库等)	不详	钢混结构	第 1 层	简单装修	不详	4.12	-	27,000
7	云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A207 小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他 (含车房、车库等)	不详	钢混结构	第 1 层	简单装修	不详	4.12	-	27,000
8	云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A209 小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他 (含车房、车库等)	不详	钢混结构	第 1 层	简单装修	不详	4.2	-	27,000
9	云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A210 小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他 (含车房、车库等)	不详	钢混结构	第 1 层	简单装修	不详	4.12	-	27,000
10	云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A211 小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他 (含车房、车库等)	不详	钢混结构	第 1 层	简单装修	不详	4.12	-	27,000
11	云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A212 小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他 (含车房、车库等)	不详	钢混结构	第 1 层	简单装修	不详	4.12	-	27,000

序号	估价对象	权利人	产权相关资料	房屋用途	土地使用情况	建筑结构	所在楼层	装修状况	使用现状	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(RMB元)
12	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩首层A213小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第1层	简单装修	不详	4.12	-	27,000
13	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩首层A214小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第1层	简单装修	不详	4.12	-	27,000
14	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩首层A215小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第1层	简单装修	不详	13.14	-	96,000
15	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩首层A217小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第1层	简单装修	不详	9.89	-	90,300
16	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩首层A218小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第1层	简单装修	不详	10.29	-	92,200
17	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩首层A219小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第1层	简单装修	不详	9.48	-	88,400
18	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩首层A220小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第1层	简单装修	不详	10.88	-	92,200
19	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩首层A221小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第1层	简单装修	不详	10.67	-	92,200
20	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩首层A222小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第1层	简单装修	不详	9.48	-	88,400
21	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩首层A223小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第1层	简单装修	不详	10.09	-	92,200
22	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A104小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	32.91	-	92,200
23	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A105小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	35.16	-	92,200

序号	估价对象	权利人	产权相关资料	房屋用途	土地使用情况	建筑结构	所在楼层	装修状况	使用现状	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(RMB元)
24	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A106小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	44.88	-	95,000
25	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A107小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	41.15	-	94,100
26	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A109小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	34.84	-	92,200
27	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A111小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	40.79	-	94,100
28	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A114小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	37.32	-	93,100
29	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A116小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	36.55	-	93,100
30	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A117小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	36.55	-	93,100
31	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A120小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	23.58	-	84,600
32	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A121小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	40.82	-	94,100
33	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A122小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	45.44	-	95,000
34	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A124小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	34.81	-	92,200
35	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A129小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	35.93	-	93,100

序号	估价对象	权利人	产权相关资料	房屋用途	土地使用情况	建筑结构	所在楼层	装修状况	使用现状	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(RMB元)
36	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A131小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	25.33	-	87,400
37	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层A132小车位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	37.68	-	93,100
38	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层02号摩托位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	4.80	-	8,600
39	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层04号摩托位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	4.80	-	8,600
40	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层05号摩托位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	4.80	-	8,600
41	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层06号摩托位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	4.65	-	8,300
42	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层07号摩托位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	4.95	-	8,300
43	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层08号摩托位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	4.95	-	8,300
44	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层09号摩托位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	4.95	-	8,300
45	云浮市郁南县都城镇城中路七巷52号富临轩负一层10号摩托位	云浮粤鑫房地产开发有限公司	《不动产登记资料查询结果证明》	其他(含车房、车库等)	不详	钢混结构	第-1层	简单装修	不详	4.95	-	8,300
合 计										849.81	-	3,325,502

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	3
(六) 估价报告使用限制.....	3
三、房地产估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
(十四) 估价报告应用有效期.....	12
四、附件.....	13
(一) 《郁南县人民法院委托书》(2021)粤5322执24号复印件.....	13
(二) 估价对象位置图.....	13
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	13
(四) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件.....	13
(五) 估价机构营业执照复印件.....	13
(六) 《房地产估价机构资质证书》复印件.....	13
(七) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件.....	13

一、估价师声明

1、参与估价的注册房地产估价师已按照国家现行估价规范关于估价职业道德、专业胜任能力的要求，勤勉尽责地开展估价业务。

2、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

4、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师曾广扬全程参与受理估价委托、实地查勘估价对象、撰写估价报告等估价工作。

7、注册房地产估价师曾广扬已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了《不动产登记资料查询结果证明》等资料，我们未向有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：1）交易双方自愿地进行交易；2）交易双方处于利己动机进行交易；3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；4）交易双方有较充裕的时间进行交易；5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、估价对象应享有公共部位的通过权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

1、我司未掌握估价对象是否存在拖欠水、电、通讯、燃气等费用（含滞纳金）情况，因此在本次估价过程中暂不考虑拖欠费用（含滞纳金）等因素对估价结果的影响，建议相关利害人在进行交易前核实情况后作决策，我司不承担由此带来的任何评估风险与责任。

2、根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》等资料，估价对象土地权利类型、土地使用终止日期等均未记载，我司不了解估价对象是否需补缴土地出让金，本估价结果已包含土地使用权的价值，暂未作扣除。建议本报告使用者及相关利害人到政府相关部门了解情况后作决策，如存在应缴未缴的土地出让金等费用，应按照规定缴纳或从拍卖款中扣减，我司不承担由此产生的风险与责任。

（三）背离事实假设

据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象有抵押或查封登记信息。本次估价结果是为估价委托人执行案件提供价值参考依据，未考虑估价对象于价值时点以前已设定的他项权利及估价对象已被抵押、查封等因素对估价对象价值的影响，敬请报告使用者注意，我司不承担由此产生的评估风险与责任。

（四）不相一致假设

本估价项目不存在不相一致假设事项，故本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本估价项目不存在依据不足假设事项，故本报告无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年[即自 2021 年 4 月 23 日—2022 年 4 月 22 日止]。若报告使用期内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本报告不对房地产权属负责，亦未考虑其权属状况对估价对象价值的影响。

3、本估价结果为房地产市场价格，包含估价对象房屋建筑物及土地使用权市场价值，但未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项。

4、本估价结果包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值，估价结果不能分割使用。被包括的配套设施等若与房屋分割处置时，本估价结果无效。

5、本估价报告应用范围为估价委托人执行案件提供价值参考依据，

报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

6、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失、受托机构不承担责任。同时未经我公司书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

7、估价对象现场无门牌，部分估价对象无房号、车位号或车位号不清晰；估价对象 14-21 小车位、估价对象 36 摩托位现场均未划线，同时部分小车位现状重新划线作摩托车位，估价对象的具体位置均由法院经办人员和小区物管人员现场指认，建议本报告使用者及相关利害人先行确认估价对象的实际情况再作决策，我司不承担由此产生的风险和责任，如与实际情况不符，本次估价需作相应调整或重新估价。

8、估价对象 1 现状为对外出租；估价对象 2-45 现状大多停放有小汽车或摩托车，其使用现状不详。由于我司未掌握估价对象对应的租赁合同，估本次估价暂未考虑租赁情况对估价结果的影响，建议本报告使用者及相关利害人先行确认估价对象的实际使用状况再作决策，我司不承担由此产生的风险和责任。

8、当事人如对本报告有异议，请在报告出具七日内到法院申请复议，如当事人在约定日期内没有对本报告提出异议以及申请复议，则视为认可本报告。

三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

名称：郁南县人民法院。

（二）房地产估价机构

机构名称：广东美佳联房地产土地资产评估咨询有限公司；

地 址：广州市天河区天河北路 28 号时代广场西座 1005 室；

法人代表：朱兴宏；

营业执照注册号（统一社会信用代码）：91440000725487311H；

资格等级：壹级；

证书编号：粤房估备字壹 0100028；

证书有效期：2022 年 02 月 15 日止；

联系人：曹先生；

联系电话：020-38820120。

（三）估价目的

根据《郁南县人民法院委托书》（2021）粤 5322 执 24 号，本次估价目的是为估价委托人执行案件提供价值参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象为云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A103 商铺等共 45 宗房地产，包含估价对象房屋建筑物及土地使用权市场价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施价值，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

2、估价对象实物状况

（1）土地实物状况

估价对象坐落于云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩内。根据注册房地产估价师实地查勘状况，估价对象所处土地地形平坦，地势较平缓，地质、土壤条件较好，形状较规则，较适宜建设；小区宗地四至为东至相邻宗地、南至相邻宗地、西至支路、北至相邻宗地，土地开发程度为红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），红线内土地上建有上盖建筑物。

（2）建筑物实物状况

估价对象位于云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩，所在楼宇房屋结构为钢筋混凝土结构，楼梯间地面铺设瓷砖，楼宇配备多部电梯（商业楼层无设置电梯），消防设施齐全，建筑时间为 2015 年 11 月。估价对象所在楼宇设施设备维护使用状况较好，无明显损坏现象，物业管理为较完善的物业管理。

根据实地查勘情况，估价对象 1 位于第 1 层，平面形式较规则，建筑面积为 70.23 平方米；估价对象 2-45 分别位于第 1 层和第-1 层，平面形式均较规则，估价对象 2-45 的建筑面积详见《估价结果明细表》。估价对象所在楼宇的外墙为条形砖，估价对象 1 室内装修为普通装修，其中内墙和天花刷乳胶漆、地面铺瓷砖，安装玻璃门；估价对象 2-45 室内装修均为简单装修。估价对象现状维护使用状况较好。

3、估价对象权益状况

（1）土地使用权产权状况

根据估价委托人所提供的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象土地用途均为城镇住宅用地，权利类型、土地使用终止日期等未记载、不详。

（2）建筑物产权状况

根据估价委托人所提供的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象的权利人均为云浮粤鑫房地产开发有限公司，共有情况为\，建筑面积合计为 849.81 平方米。

（3）他项权利状况及权利限制情况

据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象有抵押或查封登记信息。本次估价结果是为估价委托人执行案件提供价值参考依据，未考虑估价对象于价值时点以前已设定的他项权利及估价对象已被抵押、查封等因素对估价对象价值的影响，敬请报告使用者注意，我司不承担由此产生的评估风险与责任。

4、估价对象区位状况

（1）位置状况：估价对象位于云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩内。

（2）交通状况：估价对象主要由城中路等构成其对外交通路网，无特殊交通管制，无特殊交通管制，较便于小汽车进出、停靠，交通比较便捷。估价对象周边主要以小汽车、摩托车、电动车等作为交通工具，公交便捷度一般。

（3）环境状况：估价对象附近有城中雅苑、西江明月小区等居住小区，居住氛围比较浓厚；周边商业形态主要以自建房临街底商为主，附近有盈信广场商业裙楼，整体商业氛围一般，自然环境一般，人文环境一般，附近无特殊景观。

（4）外部配套设施状况：估价对象周边分布有都城镇东莞梁锦枝小学、四一八中学、郁南县中医院、北郊市场、郁南汽车站、银行和邮局等，公共配套设施和生活配套设施完善度尚可。

（5）区位状况未来变化趋势分析：根据估价对象所在区位目前的房地产市场状况，通过对房地产市场供需情况进行分析，我们认为近期该区位同类房地产价格短期内较为平稳。

（五）价值时点

经征询估价委托人意见，设定价值时点为实地查勘日二〇二一年四月九日。

（六）价值类型

估价对象的评估价值类型定义为：上述估价对象于价值时点在公开市场条件下的市场价值（未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项）。

市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

估价对象产权合法、用途清晰，符合合法处置相关规定。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

本次估价采用价值时点对应的参数、市场背景进行测算、分析。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

本次估价采用比较法和收益法测算体现替代原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

估价对象房屋用途分别为商业营业用房、其他（含车房、车库等），本次评估设定估价对象用途分别为商业营业用房、其他（含车房、车库等）。

（八）估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修改，自2020年1月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修改，自2020年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
- 5、国家和地方的其他有关法律、法规和规定。
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，自2015年12月1日起执行）；
- 7、《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013，自2014年2月1日起执行）；
- 8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；
- 9、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行）；
- 10、《郁南县人民法院委托书》（2021）粤5322执24号；
- 11、《不动产登记资料查询结果证明》；
- 12、估价人员实地查勘、摄影和记录；
- 13、本估价机构掌握的有关资料。

（九）估价方法

- 1、估价方法

选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行实用性分析。估价方法的选用，应符合下列规定：

（1）估价对象的同类房地产有较多交易的，首选比较法进行评估。

（2）估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法进行评估。

（3）估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

（4）估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

（5）当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

2、估价方法的选择及依据

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料，在实地查勘和市场调查的基础上认为：估价对象房屋用途分别为商业营业用房、其他（含车房、车库等），类似房地产在郁南县都城镇房地产市场交易实例较多，且估价对象具有潜在收益性，适宜结合采用比较法和收益法对估价对象进行评估，再对两种估价方法的测算结果进行综合分析，得出估价对象最终的估价结果。

3、不适用的估价方法

现时商业和车位类房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法进行评估。

估价对象非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行评估。

4、估价技术路线

本次估价采用比较法与收益法进行估价，并通过对以上两种估价方法的测算结果进行综合比较，确定估价对象最终的估价结果。

5、采用的估价方法定义

(1) 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

运用比较法进行房地产估价的步骤为：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整→计算比较价值。

基本理论公式：

估价对象市场价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况（包括区位、实物、权益）调整系数。

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

运用收益法进行房地产估价的步骤为：选择具体估价方法→测算收益期或持有期→测算未来收益→确定报酬率或资本化率、收益乘数→计算收益价值。

收益法理论公式：

$$V=A \div (Y-g) \times [1 - ((1+g) \div (1+Y))^n]$$

式中：

V—收益价格（元/平方米）

A—第1年的净收益（元/平方米）

Y—报酬率（%）

n—未来可获收益的年限（年）

g—净收益年递增率

（十）估价结果

云浮市郁南县都城镇城中路七巷 52 号富临轩首层 A103 商铺等共 45 宗房地产，建筑面积合计为 849.81 平方米，在价值时点的评估价值合计为 RMB3,325,502 元（详见《估价结果明细表》），大写人民币叁佰叁拾贰万伍仟伍佰零贰圆整（该评估价值已包含土地使用权和建筑物的价值，未包含未来发生转让时应缴纳的税、费等款项）。

（十一）注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱兴宏	4420070040		2021 年 4 月 23 日
曾广扬	4420170056		2021 年 4 月 23 日

（十二）实地查勘期

二〇二一年四月九日。

（十三）估价作业期

二〇二一年四月九日至二〇二一年四月二十三日。

（十四）估价报告应用有效期

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年[即自 2021 年 4 月 23 日—2022 年 4 月 22 日止]。若报告使用期内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

四、附件

- (一) 《郁南县人民法院委托书》（2021）粤 5322 执 24 号复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- (五) 估价机构公司营业执照复印件
- (六) 《房地产估价机构资质证书》复印件
- (七) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件